

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

Anverso

En sesión ordinaria de 3 de diciembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Cesar Ramiro Loyato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, a fojas 10 del expediente, indica que dentro del juicio No. 17203-2018-05521, se ha solicitado que se remita un informe sobre la factibilidad de partición del inmueble No. 1265187, calve catastral 32208-13-012-004-001-013, barrio Ninallacta, parroquia Quitumbe.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-3948 de 05 de noviembre de 2018, a fojas 16 del expediente, el Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Quitumbe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adjunta el informe técnico No. AZQ-GU-2018-015, que se encuentra a fojas 15 del expediente, en el cual consta:

"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 1265187 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo : (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m², Frente mínimo: 10 m, determinándose Datos de calles y regulaciones que pertenece al predio Global donde está implantado la propiedad Horizontal "JARDINES DE NINALLACTA 3" INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA pertenece a la casa número C46. NO es técnicamente factible hacer una subdivisión en este lote,

ya que se encuentra en **Declaratoria de Propiedad Horizontal**. Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar la subdivisión."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03903 de 18 de noviembre de 2018, a fojas 19 - 20 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el predio no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe, por cuanto no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 3 de diciembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Abg. Sergio Garrica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

[Handwritten signature]
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Handwritten signature]
Msc. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Abg. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-12-17	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-12-17	

Adjunto expediente con documentación constante en sesenta y tres (63) fojas
(2018-153283)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	10/01/2019				
Jorge Albán					
Eduardo del Pozo					
Marco Ponce					
Patricio Ubidia					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 03 de diciembre de 2018, el Concejal Patricio Ubidia, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2018-404, relacionado con el informe de factibilidad de partición del inmueble No. 1265187, clave catastral 32208-13-012-004-001-013, ubicado en el barrio Ninallacta de la parroquia Quitumbe.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CASILLERO No.- 675

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL
CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 22 OCT 2018 Hora 10:25

Nº. HOJAS - Diez - (copias)

Recibido por: *[Signature]*

Quito, 16 de Octubre del 2018
Oficio No.- 041-2018-JTFMNACQ-MG

[Handwritten notes and signatures on the right margin]

Señores.-

CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente:

En el Juicio No. 17203-2018-05521 que sigue JORGE WASHINGTON NAVARRETE MENA
en contra de MARTHA REINOSO CORRALES, hay lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN
QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.- Quito, viernes 12 de octubre
del 2018, las 12h19, VISTOS: (...) 4) Por secretaria remítase atento oficio al Concejo del
Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que en cumplimiento a lo previsto en el artículo 473
del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización -COTAD-
emita el respectivo informe de fraccionamiento del inmueble signados con los números
predial 1265187, clave catastral 32208-13-012-004-001-013, dirección casa 46, conjunto
habitacional Jardines de Ninallacta 3 Manzana 1, Área 2, sector 1, Barrio Ninallacta, Ciudad
de Quito, Parroquia Quitumbe, a fin de tener conocimiento si el bien es susceptible de
partición.- Notifíquese.-

Lo que comunico a usted para los fines de Ley.-

[Handwritten signature]

DR. CESAR RAMIRO LOVATO QUIMBIULCO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y
ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO.



Dir. Juan León Mera y Veintimilla

70

Para UGU

Comisión de
Uso de Suelo
07/11/2018f

Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018
DM Quito,
Ticket GDOC N° 2018-160727 ✓

3948
05 NOV 2018

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.
Presente.

Asunto: Informe de Factibilidad sobre el juicio No. 17203-2018-05521.

De mi consideración.-

En atención al Ticket N° **2018-160727** de fecha 22 de octubre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-05521 ..."

Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO -AZQ-GU-2018-015, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM).**

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018-10-31	44
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018-10-31	

Adjunto: 13 fojas útiles.

- Ejemplar 1: Abg. Diego Cevallos Salgado Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito..
- Ejemplar 2: Mónica Santamaría, Archivo Central.
- Ejemplar 3: Ing. Darío Vélez, Gestión Urbana AZQ.



ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 07 NOV 2018 Hora 11:47

Nº. HOJAS - QUINCE

Recibido por:

0188

5

5



INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-015

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.	1705472932
Nombre o razón social:	REINOSO CORRALES MARTHA Y OTRO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	1265187
Geo clave:	170101260523001613
Clave catastral anterior:	32209 13 012 004 001 013
Alicuota:	0.489980 %
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	88.52 m ²
Área de construcción abierta:	43.27 m ²
Área bruta total de construcción:	131.79 m ²
DATOS DEL LOTE GLOBAL	
Área según escritura:	20865.87 m ²
Área gráfica:	20832.92 m ²
Frente total:	602.28 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 2086.59 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	NINALLACTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe



ANTECEDENTE

En atención al Oficio No. SGC-2018-3415 de fecha 17 de octubre, Ticket DGOC: 2018-160727 de fecha 23 de octubre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Dr. César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2018-05521 ..."

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 1265187 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo : (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m², Frente mínimo: 10 m, determinándose Datos de calles y regulaciones que pertenece al predio Global donde está implantado la propiedad Horizontal "JARDINES DE NINALLACTA 3" INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA pertenece a la casa número C46. NO es técnicamente factible hacer una subdivisión en este lote, ya que se encuentra en **Declaratoria de Propiedad Horizontal**. Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar la subdivisión.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018/10/31	#P
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018/10/31	X

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE**

5/1/00

Fecha: 19 NOV 2018 Hora 14:18
Nº. HOJAS -20h-
Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03903
GDOC: 2018-160727 ✓
DM QUITO,

19 NOV 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Oficio No. 041-2018-JTFMNACQ-MG de 16 de Octubre del 2018, el Dr. Cesar Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, informó que dentro del Juicio No. 17203-2018-05521, seguido por Jorge Washington Navarrete Mena y Martha Reinoso Corrales, hay lo siguiente: "...Por secretaría remítase atento oficio al Concejo del Distrito metropolitano de Quito, a fin de que en cumplimiento a lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización -COTAD- emita el respectivo informe de fraccionamiento del inmueble signados con los números predial 1265187, clave catastral 32208-13-012-004-001-013, dirección casa 46, conjunto habitacional Jardines de Ninallacta 3 Manzana 1, Área 2, sector 1, Barrio Ninallacta, Ciudad de Quito, Parroquia Quitumbe, a fin de tener conocimiento si el bien es susceptible de partición".

1.2 Con Oficio No. SGC-2018-3590, de 09 de noviembre de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto al pedido formulado por el Dr. Cesar Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la provincia de Pichincha, dentro del juicio No. 17203-2018-05521.

II. INFORME TÉCNICO:

El Administrador de la Zona de Quitumbe, Ingeniero Alfonso Muñoz Peñaherrera, mediante oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-3948, de 05 de noviembre de 2018, remite el Informe técnico- AZQ-GU-2018-015, Informe de Regulación Metropolitana (IRM), [Firma]

suscrito por el Ingeniero Darío Vélez, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Quitumbe, en el cual manifiesta lo siguiente:

*“...NO es técnicamente factible hacer una subdivisión en este lote, ya que se encuentra en **Declaratoria de Propiedad Horizontal**. Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar la subdivisión”.*

III. BASE LEGAL:

3.1. El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza partición, será nula. [...]”

3.2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa...”

3.3. La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes**”.*

3.4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

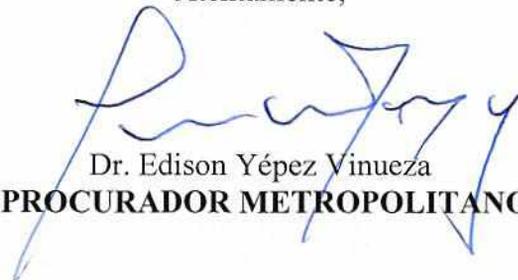
IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el predio no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 1265187, ubicado en la Parroquia Quitumbe, por cuanto no es técnicamente factible de subdivisión, ya que se encuentra declarado en propiedad horizontal, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito Provincia de Pichincha y al señor Jorge Washington Navarrete Mena.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (18 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	David castellanos	PRO	14-11-2018	f
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		e
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo